

TURISMO EN ARGENTINA

Análisis turístico de la Comuna 1 Ciudad Autónoma de Buenos Aires

El presente Boletín tiene como objetivo describir la Comuna 1 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA), seleccionada como una de las comunas con mayor afluencia turística de la Ciudad (Ver Boletín N°28).

En este trabajo se estudian variables que caracterizan el área de estudio y las relacionadas con la oferta turística de la Comuna tales como alojamiento, servicios y atractivos, como también la demanda turística de la Ciudad.

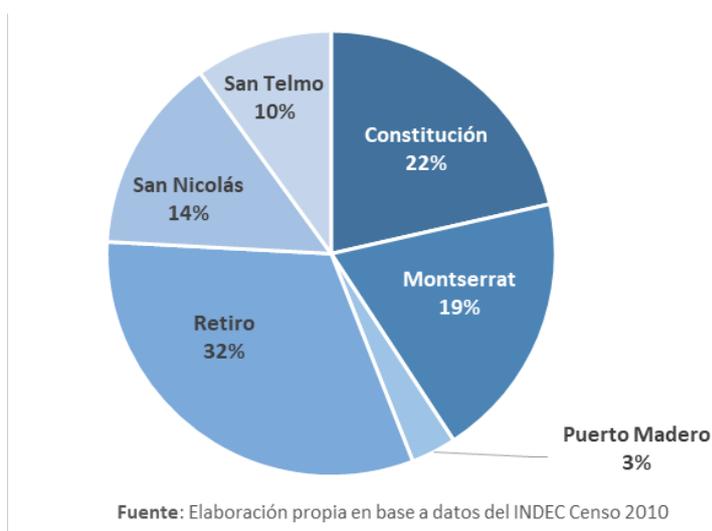
La presente edición se desprende del proyecto PICT¹, que pretende elaborar indicadores de sustentabilidad a nivel comunal en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) bajo un enfoque participativo.

Dentro de la Comuna 1 se encuentra el Casco Histórico de la Ciudad de Buenos Aires y el cruce de las avenidas más transitadas de la misma (Av. Corrientes y Av. 9 de Julio). Por otra parte, cuenta con los atractivos más visitados a nivel internacional como el Obelisco y el Teatro Colón. Está compuesta por seis barrios heterogéneos, desde el barrio más antiguo (Montserrat) hasta uno de los barrios más modernos de la Ciudad (Puerto Madero).

¹ **PICT- 2015-3118:** Los impactos del turismo en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Valoración del desarrollo turístico a través de indicadores de sustentabilidad. Aprobado por la Agencia Nacional de Promoción Científica y Tecnológica, Resolución ANPCyT N° 240-16 (Mayo 2016). Ejecución: 2017-2020.

En el gráfico n°1 se observa la participación porcentual de la población total de la Comuna 1, según los barrios que la integran.

Gráfico n°1. Participación porcentual de habitantes por barrio de Comuna 1, CABA. Año 2010.



Sin embargo, considerando la densidad de población, el barrio con mayor cantidad de habitantes por kilómetro cuadrado es Constitución (20.973 hab/km²), seguido por Montserrat (18.159 hab/km²) y San Telmo (16.601 hab/km²), (Cuadro 1).

Cuadro n°1. Densidad poblacional de la Comuna 1. CABA.

Barrio	Población	Superficie (km ²)	Densidad poblacional (hab/km ²)
Constitución	44.107	2,1	20.973
Montserrat	39.914	2,2	18.159
San Telmo	20.453	1,2	16.601
Retiro	65.413	4,5	14.450
San Nicolás	29.273	2,3	12.785
Puerto Madero	6.726	5,0	1.338
Total Comuna	205.886	17,4	11.850

Fuente: Elaboración propia en base a datos del INDEC Censo 2010

El informe territorial del año 2012 realizado por el Ministerio de Desarrollo Urbano de CABA, describe el trazado urbano de la Comuna caracterizado por su forma alargada y sus importantes vías de circunvalación consolidadas en todas direcciones. Las principales avenidas en sentido norte-sur son Callao, 9 de Julio, Libertador, Paseo Colón, Ingeniero Huergo y Eduardo Madero. En sentido oeste-este se encuentran las avenidas Caseros, San Juan, Belgrano, Rivadavia, Corrientes, Córdoba y Santa Fe.

Cuenta también con líneas ferroviarias encargadas de conectar el área que rodea los límites de la CABA (Retiro y Constitución) y posee la mayor cantidad de estaciones cabecera de subterráneos de la Ciudad (con excepción de la Línea H).

Aspectos turísticos

La Comuna 1 tiene características muy heterogéneas. Posee puntos neurálgicos y turísticos como la intersección de las avenidas 9 de Julio y Corrientes en el barrio de San Nicolás y puntos neurálgicos pero sin desarrollo turístico como el caso de Constitución.

Los barrios que la componen, por su parte, son muy diferentes entre sí. Por ejemplo, el barrio de Montserrat es uno de los barrios más antiguos ya que, dentro de sus límites, se encuentra el Casco Histórico de la Ciudad. Su arquitectura en líneas generales se basa en antiguas casas de familias de la élite porteña donde, luego de la epidemia de fiebre amarilla a mediados del 1800, se asentaron las familias menos pudientes y dieron inicio a los llamados *conventillos*².

Al mismo tiempo, la Comuna 1 incluye a Puerto Madero, el barrio más moderno de la Ciudad. Construido sobre los terrenos artificialmente ganados al Río de la Plata, se destaca por una arquitectura moderna con preponderancia de rascacielos espejados.

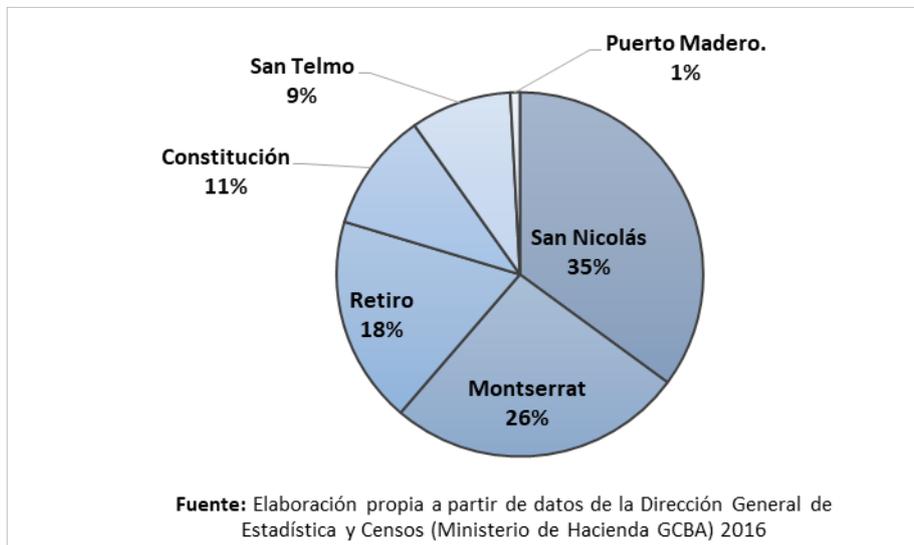
Por otro lado, la Comuna 1 concentra gran parte de la actividad laboral de la Ciudad, edificios de la Administración Pública Nacional y una variada actividad gastronómica y hotelera, motivada por el intenso desarrollo urbano y turístico.

En relación a la **oferta** la Comuna 1 cuenta con 359 alojamientos hoteleros y parahoteleros³ siendo la que ocupa el primer lugar entre todas las Comunas de la Ciudad. Esta cifra triplica la cantidad de alojamientos de la Comuna 14 (Palermo), la segunda Comuna con mayor cantidad. Al estar compuesta por 6 barrios heterogéneos, se considera pertinente destacar la participación de cada uno en cuanto al alojamiento hotelero y parahotelero. En el gráfico n° 2 se observa que los alojamientos se concentran en su mayoría en los barrios de San Nicolás (126) y Montserrat (94). Estos dos barrios representan el 61% de la oferta hotelera y parahotelera de la Comuna.

² Conventillos: construcción que alberga numerosas viviendas de pequeñas dimensiones y que tiene ciertos espacios en común, como corredores y patios. (<https://definicion.de/conventillo/>)

³ Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). Año 2016.

Gráfico n°2. Porcentaje de participación en cuanto a la cantidad de alojamientos entre los barrios en la Comuna 1. CABA. Año 2016.



Luego de observar la cantidad de alojamientos que posee cada barrio, se propone analizar las categorías a las que pertenecen a través de los datos de la Encuesta de Ocupación Hotelera (EOH), agrupándolos por barrio.

En este sentido, cabe destacar que de acuerdo a la EOH, la categoría hoteleros está compuesta por hoteles, apart-hoteles y hoteles Boutique; mientras que la categoría de parahoteleros se conforma por hoteles sindicales, hospedajes, hostels y bed&breakfast. Por otro lado, los alojamientos hoteleros de baja categoría reúnen a los hoteles de 1 y 2 estrellas; los de media categoría a los de 3 estrellas, aparthoteles y boutiques; y los de alta categoría por hoteles de 4 y 5 estrellas.

En el cuadro n°2 se observa que el barrio de San Nicolás es el que posee mayor cantidad de alojamientos hoteleros de alta (40) y media (38) categoría. El barrio de Retiro, por su parte, posee 36 alojamientos hoteleros de alta categoría, lo que lo convierte en el segundo barrio con mayor cantidad de alojamientos de este grupo. En cuanto a la baja categoría, el barrio que posee mayor cantidad de establecimientos es Montserrat (23). Es importante mencionar que este barrio es también el segundo con mayor cantidad de alojamientos de mediana categoría (25).

En cuanto a la cantidad de alojamientos parahoteleros, Montserrat es el barrio con mayor cantidad de establecimientos (34), presentando una pequeña diferencia con San Nicolás (32).

Cuadro n°2. Categorías de alojamientos hoteleros y parahoteleros pertenecientes a la Comuna 1, agrupados por barrios. Año 2016.

Comuna	Barrio	Categoría hotelera			Parahotelero	Total
		Baja	Media	Alta		
Comuna 1	San Nicolás	16	38	40	32	126
	Montserrat	23	25	12	34	94
	Retiro	3	22	36	5	66
	Constitución	6	4	0	28	38
	San Telmo	1	10	1	20	32
	Puerto Madero	0	0	3	0	3

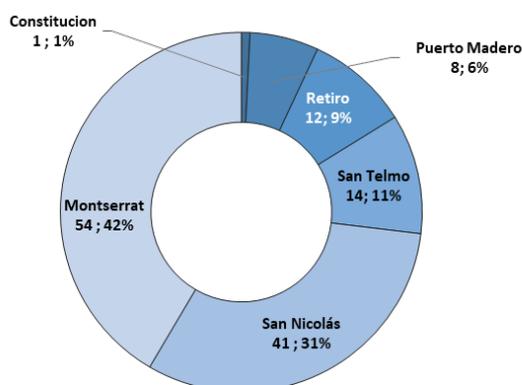
Fuente: Elaboración propia en base a datos EOH 2016 - Dirección General de Estadística y Censos, Ministerio de Hacienda de GCBA.

Respecto al análisis de atractivos de la Comuna 1, se emplea la lista de Monumentos Históricos elaborada por la Comisión Nacional de Monumentos, de Lugares y de Bienes Históricos *con la misma metodología que en la definición de criterios* reflejada en la edición anterior de este boletín. En este caso, se agrupan barrios pertenecientes a la Comuna 1 para conocer la distribución de sus monumentos.

El barrio de Montserrat (54) posee la mayor cantidad de Monumentos Históricos, entre los que se destacan el Cabildo, la Casa de Gobierno, la Pirámide de Mayo, el sepulcro del General San Martín y la Manzana de las Luces. San Nicolás posee 41 monumentos declarados, entre los que se destacan el Teatro Colón junto con otros 6 teatros, el Luna Park y las Galerías Pacífico.

En el gráfico n° 3 se puede observar que, la suma de los monumentos de estos dos barrios, conforman el 73% del total de la Comuna 1. Casualmente, es allí donde se encuentra el Casco Histórico de la Ciudad y su mayor punto neurálgico. A excepción del barrio de Constitución que posee un único monumento declarado (la Santa Casa de Ejercicios Espirituales), los demás barrios que componen la Comuna poseen una relevante cantidad de monumentos históricos.

Gráfico n°3. Monumentos Históricos agrupados por barrios. Comuna 1. CABA. Año 2016.



Fuente: Elaboración propia con datos de la Comisión Nacional de Monumentos, de Lugares y de Bienes Históricos 2016

Dentro del análisis de atractivos, se consideran las visitas guiadas ofrecidas por la página oficial de turismo de la Ciudad en cada barrio en marzo de 2019. En el barrio de Montserrat se ofrecen visitas históricas en referencia al Casco Histórico de la Ciudad. Por ello se realizan tours por la

Casa Rosada y la Avenida de Mayo. En Puerto Madero, uno de los barrios más modernos de la Ciudad, se realizan circuitos de trekking. De esta manera se fomentan actividades deportivas en espacios verdes de esparcimiento, como por ejemplo a la vera del río. En el barrio de Retiro se ofrecen visitas a los rascacielos del barrio y temáticas nocturnas, como el recorrido por la avenida Alvear. Estos recorridos nocturnos también se presentan en el barrio de San Nicolás, ya que se brindan guiadas nocturnas por la avenida Corrientes. En San Telmo, por su parte, se realizan visitas guiadas a distintos templos y bares donde se pueda conocer el tango.

En cuanto a la periodicidad de las mismas, las visitas diurnas clásicas (donde se muestran las características generales de cada barrio) y los circuitos de trekking se realizan una vez por semana. Mientras que las visitas temáticas (sobre el tango y los templos) y las nocturnas se realizan una vez al mes.

En cuanto a los servicios al turista, la Comuna 1 posee la mayor cantidad de sedes. En ella se encuentran 2 de las 4 sedes de Defensoría del Turista y, 5 de los 9 Centros de Atención al Turista.

Para el análisis de la **demanda**, se consideran los datos presentados por el Ente de Turismo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. En el año 2018, ingresaron 2.292.673 turistas internacionales a la Ciudad. Dentro de este número, es importante destacar que el 88,8% (2.035.735) ingresó por los aeropuertos de Ezeiza y Aeroparque. La estadía media en la Ciudad del turista internacional ingresado por Ezeiza y Aeroparque se estima en 10 noches, con un gasto diario aproximado de 91USD.

Al analizar las motivaciones de viaje, se observa que el 48,3% de los viajeros visita la Ciudad por vacaciones. En el gráfico n°4 se observa que otra motivación a destacar es la visita por Negocios, Congresos y Conferencias, ya que conforman el 26,16% de la demanda. Por último, la Visita a familiares y amigos representa un 20,1%.

Gráfico n°4. Motivaciones de viaje de turistas internacionales que ingresaron a CABA por Ezeiza o Aeroparque. Año 2018.



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Sistema de Inteligencia Turística del Ente de Turismo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

El Informe Anual de Preferencias del Ente de Turismo de CABA correspondiente al año 2015, realizó 2.347 entrevistas a turistas nacionales (53,9%) e internacionales (46,1%) y permite observar los barrios visitados durante su estadía (respuestas múltiples). Los turistas nacionales reflejan los mayores porcentajes en los barrios de San Nicolás (66,9%), Palermo (56,9%), Montserrat (50,5%), Puerto Madero (43,4%) y Recoleta (27,1%). Mientras que los turistas

internacionales eligieron Puerto Madero (68,7%), Palermo (64,4%), Recoleta (53,3%), Montserrat (51,1%), San Telmo (31,7%), La Boca (31,4%) y San Nicolás (24,1%). Como se puede observar, la mayoría de los barrios mencionados pertenecen a la Comuna 1.

Conclusiones

En función al análisis realizado sobre la Comuna 1, se puede observar la importancia y relevancia turística que posee. En primer lugar, la Comuna 1 se caracteriza por ser sumamente transitada y poblada, con una densidad de población de 11.850 hab/km². Tomando en cuenta la densidad de población, los barrios más poblados de la Comuna 1 son Constitución (20.973 hab/km²), Montserrat (18.159 hab/km²) y San Telmo (16.601 hab/km²), a los cuales debe sumarse la afluencia turística.

Su amplia variedad en la oferta de servicios y atractivos logra que esta Comuna pueda ser visitada y disfrutada por diversos perfiles de turistas. Cada uno de sus barrios tiene características muy peculiares que los diferencian entre sí, teniendo dentro de sus límites al barrio más antiguo y al más moderno al mismo tiempo.

La heterogeneidad de oferta de alojamiento permite que distintos perfiles de visitantes puedan hospedarse sin salir de sus límites, pero al mismo tiempo agrupándose según el barrio en el que se encuentren. Los viajeros que se hospedan en alojamientos de alta categoría encuentran una mayor oferta en los barrios San Nicolás (40) y Retiro (36), mientras que en Montserrat se encuentra una mayor cantidad de hospedajes de baja categoría (23). En cuanto a la oferta parahotelera, Montserrat (34) y San Nicolás (32) son los barrios que agrupan la mayor cantidad de la oferta.

Luego del análisis de monumentos, se observa que el barrio de Montserrat posee la mayor cantidad de monumentos históricos (54) ya que incluye dentro de sus límites al Casco Histórico de la Ciudad. Otro barrio a destacar es San Nicolás, no solo por sus 41 monumentos históricos, sino porque también posee atractivos internacionalmente reconocidos como el Obelisco, el Teatro Colón y la intersección de avenidas más transitada de la Ciudad.

Esta amplia y diversificada oferta responde a una demanda internacional que supera los 2 millones de turistas anuales. Por lo tanto, este número cuantificado por el Ente de Turismo de la Ciudad debe comprenderse por perfiles de turistas muy diversos. Se observa también que los barrios pertenecientes a la Comuna 1, han sido los más visitados y mencionados en el Informe de Preferencias del Ente.

El análisis realizado en referencia a la Comuna 1, ha implicado distinguir aspectos relevantes de cada barrio y su funcionamiento en conjunto. Por ello, la información vertida en este Boletín constituye un punto de partida al estudio y medición turística en dicha Comuna.



Bibliografía

Comisión Nacional de Monumentos, de Lugares y de Bienes Históricos. En internet: <https://monumentos.cultura.gob.ar/bienes-declarados/>, consultado en septiembre 2018

Defensoría del Turista de la Ciudad de Buenos Aires. En internet: <http://www.defensoriaturista.org.ar>, consultado en octubre de 2018.

Ente de Turismo de la Ciudad de Buenos Aires. Observatorio Turístico de la Ciudad de Buenos Aires. En internet: <https://turismo.buenosaires.gob.ar/es/recorrido/atenci%C3%B3n-al-turista>, consultado en octubre de 2018.

Ente de Turismo de la Ciudad de Buenos Aires. Informe de Preferencias Turísticas (2015). Observatorio Turístico de la Ciudad de Buenos Aires.

Ente de Turismo de la Ciudad de Buenos Aires. Sistema de Inteligencia Turística en la Ciudad de Buenos Aires. En internet: <https://turismo.buenosaires.gob.ar/es/basic-page/observatorio-tur%C3%ADstico> consultado en marzo de 2019.

Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. En internet: <http://www.buenosaires.gob.ar/>, consultado en septiembre de 2018.

Instituto Nacional de Estadísticas y Censos de la República Argentina (INDEC). En internet: <https://www.indec.gob.ar/>, consultado en septiembre de 2018.

Ministerio de Desarrollo Urbano, Subsecretaría de Planeamiento del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (2012) Informe territorial: Comuna 1. Ciudad de Buenos Aires.

Ministerio de Modernización, Innovación y Tecnología - Unidad de Sistemas de Información Geográfica (USIG). En internet: <https://data.buenosaires.gob.ar/dataset/dependencias-culturales>, consultado en septiembre de 2018.

Elaborado por Lic. Yazmín Abraham y Lic. Natalia Servalli.
CIDETUR - Centro de Investigación y Desarrollo del Turismo
cidetur@unsam.edu.ar | Tel.: +54 (11) 4580-7250 Int. 136/137

Editado por la Escuela de Economía y Negocios - UNIVERSIDAD NACIONAL DE SAN MARTÍN
inveeyn@unsam.edu.ar | Tel.: +54 (11) 4580-7250 Int. 142/102